



Comptes annuels statutaires 2017

Comptes annuels statutaires 2017

Bilan	4
Comptes de pertes et profits	5
Tableau de financement	7
Annexe avec annotations aux comptes	8
Utilisation du bénéfice inscrit au bilan	17
Rapport de l'organe de révision	18

Comptes annuels statutaires 2017

Bilan au 31.12.2017

ACTIFS	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités (Annotation 1)	42 354 096	40 391 649
Créances	683 813	408 398
Titres (Annotation 2)	19 772 800	17 713 250
Actifs transitoires	28 592	50 650
Total actifs circulants	62 839 301	58 563 947
Actifs immobilisés		
Prêts (Annotation 3)	3 196 900 000	3 108 400 000
Placement financiers (Annotation 4)	1 630 839	3 291 573
Total actifs immobilisés	3 198 530 839	3 111 691 573
TOTAL ACTIFS	3 261 370 140	3 170 255 520
PASSIFS		
Dettes à court terme		
Engagements au titre de livraisons et prestations	1 865	1 385
Autres obligations à court terme	281 000	0
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	19 712 536	20 713 168
autres	77 000	77 100
Total dettes à court terme	20 072 401	20 791 653
Dettes à long terme		
Provisions (Annotation 5)	33 334 151	31 343 738
Provisions pour		
réserves de fluctuation (Annotation 5)	2 600 000	2 600 000
Emprunts obligataires et		
placements privés (Annotation 3)	3 196 900 000	3 108 400 000
Total dettes à long terme	3 232 834 151	3 142 343 738
Total fonds de tiers	3 252 906 552	3 163 135 391
Fonds propres		
Parts sociales	2 985 000	2 895 000
Réserve légale issue du bénéfice	1 200 000	1 200 000
Réserve volontaire issue du bénéfice	1 200 000	1 200 000
Bénéfice inscrit au bilan	3 078 588	1 825 129
Total fonds propres	8 463 588	7 120 129
TOTAL PASSIFS	3 261 370 140	3 170 255 520

Comptes annuels statutaires 2017

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2017

RECETTES D'EXPLOITATION

Recettes tirées de la gestion pour
 activité d'emprunt
 examen des demandes
 risques de pertes sur intérêts
 frais de tiers sur emprunts
 Contributions des membres
 Dissolution de la provision pour
 frais de gestion
 frais de tiers sur emprunts
 Produit des intérêts sur prêts

TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION

DEPENSES D'EXPLOITATION

Prestations de tiers
 Charges d'intérêts sur emprunts
 Frais de tiers sur emprunts
 Administration et marketing
 Augmentation de la provision pour
 frais de gestion
 risques de pertes sur intérêts
 frais de tiers sur emprunts
 risques liés aux prêts

TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION

RESULTAT D'EXPLOITATION

	2017 CHF	2016 CHF
	3 047 500	4 413 100
	278 200	379 900
	417 300	569 850
	489 370	710 190
	95 800	93 200
	1 769 058	1 632 138
	316 499	285 667
	42 670 209	47 639 397
	49 083 936	55 723 442
	1 253 510	1 150 154
	42 670 209	47 639 397
	316 499	285 667
	410 938	354 707
	2 769 300	4 033 200
	417 300	569 850
	489 370	710 190
	400 000	400 000
	48 727 126	55 143 165
	356 810	580 277

Comptes annuels statutaires 2017

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2017

	2017	2016
	CHF	CHF
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	460 648	508 334
Gain sur titres	863 282	243 984
Charges d'intérêts, frais et courtages	-74 981	-62 416
Perte sur titres	-27 184	-182 664
TOTAL RESULTAT FINANCIER	1 221 765	507 238
BENEFICE D'EXPLOITATION	1 578 575	1 087 515
AUTRES RECETTES ET CHARGES		
Autres recettes	6 166	5 880
Autres charges	-175	0
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES	5 991	5 880
BENEFICE AVANT IMPÔTS	1 584 566	1 093 395
Impôts (Annotation 8)	-331 107	-227 037
BENEFICE DE L'EXERCICE	1 253 459	866 358

Comptes annuels statutaires 2017

Tableau de financement 2017

Variation des liquidités	2017 CHF	2016 CHF
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	1 253 459	866 358
Résultats de titres non réalisés	-631 762	-176 693
Modifications de réserves (Annotation 5)	1 990 413	3 795 435
Augmentation (-) de créances et actifs transitoires	-253 357	21 879
Diminution (-) d'obligations à court terme et passifs transitoires	-719 252	-431 911
Cash-flow activité opérationnelle	1 639 501	4 075 068
Investissements		
Versement des prêts	-278 200 000	-379 900 000
Remboursement des prêts	189 700 000	190 400 000
Achat de titres et placements financiers	-4 114 396	-11 354 474
Vente de titres et placements financiers	4 347 342	12 791 587
Cash-drain investissements	-88 267 054	-188 062 887
Financement		
Versement d'emprunts obligataires et de placements privés	278 200 000	379 900 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-189 700 000	-190 400 000
Augmentation de parts sociales	90 000	95 000
Cash-flow financement	88 590 000	189 595 000
Variation des liquidités	1 962 447	5 607 181
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	40 391 649	34 784 468
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	42 354 096	40 391 649
Variation des liquidités	1 962 447	5 607 181

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

Généralités

Sous le nom «Coopérative Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique CCL» existe, pour une durée illimitée et depuis le 11 décembre 1990, une coopérative dont le siège est à Olten. La société coopérative a pour but l'approvisionnement en fonds pour des membres qui ont eux-mêmes pour objectif de promouvoir par le financement, à des taux d'intérêts avantageux, la construction de logements à loyer ou à prix modérés, dans l'esprit des textes légaux de la Confédération en matière de promotion du logement ainsi que des lois analogues cantonales ou communales. La mobilisation de fonds se fait notamment par l'émission officielle d'emprunts obligataires en nom propre, mais sur ordre et pour le compte de coopérateurs individuels.

Peuvent être membres de la CCL:

- Les organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique reconnues par la Confédération et leurs membres;

- Tout autre maître d'ouvrage poursuivant le but de promouvoir la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- Des organisations et institutions qui sont prêtes à promouvoir la construction de logements à loyer ou à prix modérés ou à soutenir une plus large diffusion de la propriété du logement telles que, par exemple, des corporations de droit public, des institutions de prévoyance du personnel ou des fondations.

La haute direction de la coopérative est assumée par le comité. Celui-ci a mandaté une commission spécialisée pour traiter les demandes de financement. Le suivi des affaires quotidiennes ainsi que l'émission et l'administration des emprunts ont été confiés à la société GeRoGestions SA à Olten, dans le cadre d'un contrat ad hoc. La coopérative n'occupe pas de collaborateurs propres (aucun non plus l'année précédente).

Rapport sur la situation

Le rapport sur la situation est reproduit dans le rapport annuel de la CCL publié «Rapport de la direction | Rapport sur la situation» et est accessible au public sur le site Internet (www.egw-ccl.ch).

Gestion du risque

Au cours de sa journée de réflexion en août, le comité s'est penché sur les risques et les questions posés par le Système de contrôle interne (SCI). Il s'agit de garantir grâce au SCI que toutes les procédures de la gestion des affaires opérationnelles de la CCL se fassent en bonne et due forme. Le système de management des risques permet aussi bien la détection précoce de risques que l'adoption de mesures en conséquence. Les risques sont récapitulés dans une matrice des risques/probabilités. Celle-ci ne présente pas de risques mettant en péril l'existence même de la CCL. L'état des risques n'a pas changé véritablement par rapport à l'année précédente.

Les emprunts obligataires et les placements privés sont transférés aux maîtres d'ouvrage ayant droits aux conditions où, s'agissant de la durée et du taux d'intérêts, ils ont été souscrits. La CCL n'encourt donc aucun risque lié à la modification des taux.

Dans le cadre des droits existant à l'égard de membres de la CCL du fait d'un ordre de souscription à des emprunts, il existe en principe un risque lié au crédit. Pour garantir les financements (prêts), ces coopérateurs ont établi en faveur de la CCL des titres hypothécaires, garanties bancaires, cautionnements ou autres couvertures courantes.

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

Tous les emprunts contractés jusqu'ici par la CCL sont garantis par des cautionnements de la Confédération. Se fondant sur sa qualité de caution, la Confédération s'est en outre engagée, dans le cadre de la convention relative aux mesures de garanties d'emprunts ouverts du 14 mars 1997, à mettre à disposition de la CCL des fonds, afin que celle-ci puisse remplir ses obligations en matière d'intérêts à l'égard de ses créanciers obligataires, ou pour que des parts d'emprunts en danger puissent être reprises prématurément et remplacées.

Les coopérateurs qui ont souscrit à un emprunt n'ont pas à fournir, mis à part l'obligation de donner les garanties décrites ci-dessus, d'autres sûretés telles que des cautions sur les quotes-parts ou des garanties similaires. Avec la reprise d'une part d'emprunt, il n'y a donc aucune responsabilité à assumer pour l'exécution fidèle des obligations revenant aux autres maîtres d'ouvrage participant au même emprunt.

La CCL a publié des critères pour l'octroi et le versement de ses parts d'emprunt. L'appréciation des demandes de participation est faite par une commission d'examen indépendante. Les membres possédant des quotes-parts sont tenus d'adresser chaque année à la CCL leurs comptes annuels, accompagnés du rapport de l'organe de contrôle ainsi que, sur demande, d'autres documents.

Principes en matière de présentation des comptes et d'évaluation

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code suisse des obligations (art. 957–963b CO).

Hormis les présents comptes annuels conformes aux statuts, la CCL établit des comptes annuels supplémentaires et séparés selon règlement de cotation de la société SIX Swiss Exchange SA, en concordance avec Swiss GAAP RPC.

Ces documents sont évalués par un organe de contrôle externe et indépendant. Celui-ci attribue alors diverses catégories de rating aux maîtres d'ouvrage participant aux emprunts CCL, ce qui permet à celle-ci de vérifier si les engagements pris en rapport avec une participation à un emprunt sont remplis ou pourront être respectés à l'avenir.

La gestion de cas problématiques a lieu en collaboration directe avec le Service Recovery, au sein de l'Office fédéral du logement. Il existe des directives à propos de la reprise anticipée ou du remplacement de parts d'emprunt en danger. En cas de nécessité, les fonds sont mis à disposition de la CCL à cet effet, dans le cadre de la convention précitée passée avec la Confédération. Durant l'exercice 2017, aucune part d'emprunt n'a été remplacée (aucun non plus l'année précédente).

Avec les instruments décrits plus haut, il s'agit de garantir que la CCL détecte à temps les cas problématiques et puisse prendre des mesures de nature à maintenir des pertes éventuelles, pour elle-même et pour la Confédération en sa qualité de caution, au plus bas niveau possible.

Les comptes annuels supplémentaires en concordance avec les recommandations Swiss GAAP RPC, qui donnent une image fidèle de l'état des avoirs, des finances et des recettes de la coopérative, peuvent être demandés à la direction de la CCL ou téléchargés sur le site Internet (www.egw-ccl.ch).

Le comité de la CCL a adopté en séance du 23 mars 2018 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 13 juin 2018.

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

- **Liquidités**

Les liquidités englobent des avoirs bancaires ainsi que des placements à terme avec une durée résiduelle de 90 jours au maximum. Elles sont évaluées à la valeur nominale. Les avoirs en devises étrangères sont convertis aux cours figurant en fin d'année sous la rubrique «Titres».

- **Créances et créances d'intérêts sur prêts**

Sur la base de la convention passée le 14 mars 1997 avec la Confédération, les créances envers les membres participant aux emprunts (prêts) sont portées au bilan à la valeur nominale.

- **Titres**

Les titres contenus sous cette position sont des titres cotés en Bourse ainsi que des fonds de placement avec cotation journalière des prix, évalués en fonction du cours de fin d'année. Les transactions en monnaies étrangères sont converties aux taux du jour en question. Pour les conversions des portefeuilles à la fin de l'année, les cours de change suivants ont été appliqués:

	31.12.2017	31.12.2016
US Dollar	0.9745	1.0164
EURO	1.1702	1.0720

- **Investissements financiers**

Cette position recouvre des placements à taux fixes et des titres de participation non cotés en Bourse. Les placements à taux fixe sont évalués selon la méthode d'amortissement et doivent être conservés jusqu'à l'échéance, pour autant qu'ils fluctuent dans les limites fixées par les directives en matière de placement. Les attributions et les amortissements de ces placements ont lieu via la position «Recettes intérêts et dividendes». Les titres de participation non cotés sont portés au bilan à leur valeur d'achat, sous déduction d'une correction éventuellement nécessaire.

- **Obligations à court terme**

Les positions figurant sous ce chapitre comprennent des obligations comportant des échéances jusqu'à un an au maximum. Toutes ces obligations sont portées au bilan à la valeur nominale.

- **Provision pour coûts de gestion**

La provision pour coûts de gestion a été constituée pour financer les coûts résiduels engendrés par l'administration des emprunts. La provision pour coûts de gestion prélevée sur les émissions est respectivement de 0.1% de la somme de l'emprunt pour l'examen de la demande, 0.1% pour l'année d'émission et de 0.06% supplémentaire par année de durée. Ce dernier pourcentage sera attribué à la provision pour coûts de gestion. La dissolution de cette provision intervient régulièrement compte tenu de la durée (résiduelle) de chaque emprunt.

- **Provision pour frais de tiers liés à des emprunts en cours** (Provision pour frais de tiers sur prêts)

A titre de couverture de frais de tiers qui seront encourus sur des emprunts ouverts, il existe une provision sur la base du décompte des frais d'émission concernés. La suppression de cette provision a lieu dans la mesure des coûts encourus chaque année.

- **Provision pour risques liés aux prêts**

Une provision peut être constituée pour couvrir des risques de pertes sur les prêts CCL remis aux membres. Pour le calcul de cette provision, le rating des membres et le montant de gage respectif des financements sont déterminants.

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

- **Provisions pour les pertes sur intérêts et leur gestion** (Provision pour les risques de pertes d'intérêts)
Sur les montants des emprunts, un supplément unique sera perçu pour alimenter des provisions permettant de financer des pertes sur intérêts et les frais pour la gestion de situations problématiques. Une déduction de 0.15% a grevé les émissions. Le caractère adéquat de ce supplément et du besoin de provision sera réexaminé chaque année selon des critères uniformes. L'utilisation de la provision est fonction des pertes d'intérêts et des frais de gestion.
- **Provision pour réserves de fluctuation**
Sur les titres et les investissements financiers, il est possible de constituer des réserves de fluctuation sur des investissements dans le marché des capitaux et autres similaires ainsi que sur des obligations et fonds obligataires jusqu'à 10%, respectivement sur des actions et fonds d'actions jusqu'à 20% de la valeur figurant au bilan.
- **Impôts**
Les impôts sur les rendements et les capitaux sont calculés et comptabilisés sur la base du résultat imposable de l'année sous revue. Les impôts latents sur des réserves non imposées figurent à titre de réserves pour impôts latents. Le calcul se fait en fonction des taux d'imposition estimés pour l'imposition effective.
- **Tableau de financement**
Le Fonds «Liquidités» constitue la base de la présentation du tableau de financement. Les flux de fonds liés à l'activité commerciale sont calculés selon la méthode indirecte.
- **Modification par rapport à l'année précédente**
Les principes régissant l'établissement du bilan et l'évaluation n'ont subi aucune modification majeure par rapport à l'année antérieure.

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

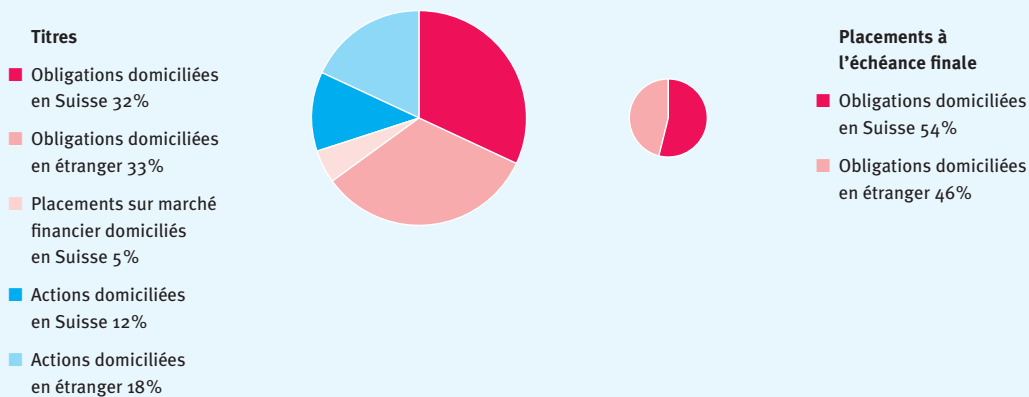
Annotation 1

Liquidités	31.12.2017	31.12.2016
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	37 063 740	30 067 892
Fonds pour pertes d'intérêts	729 477	2 312 177
Compte groupé d'intérêts	4 560 879	8 011 580
Total liquidités	42 354 096	40 391 649

Annotation 2

Titres	31.12.2017	31.12.2016
Répartition	CHF	CHF
Placements sur marché financier et similaires	990 551	0
Actions, fonds d'actions	5 648 159	5 764 464
Obligations, fonds d'obligations	13 134 090	11 948 786
Total titres	19 772 800	17 713 250

Pour les placements dans les actifs circulants s'appliquent en principe les dispositions de l'OPP2, ce conformément au Règlement de placement de la CCL.



Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

Annotation 3

Prêts				31.12.2017	31.12.2016
Emprunts obligataires et placements privés				CHF	CHF
Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance		
Série 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020	154 400 000	154 400 000
Série 25	2.250%	2005–2017	19.09.2017	0	144 700 000
Série 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018	152 400 000	152 400 000
Série 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018	135 200 000	135 200 000
Série 35	2.625%	2009–2017	26.06.2017	0	45 000 000
Série 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019	115 100 000	115 100 000
Série 38*	1.875%	2010–2019	18.12.2019	54 400 000	54 400 000
Série 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020	153 300 000	153 300 000
Série 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025	56 400 000	56 400 000
Série 41*	2.500%	2011–2022	28.04.2022	37 100 000	37 100 000
Série 42	1.750%	2011–2026	14.09.2026	130 800 000	130 800 000
Série 43	1.250%	2012–2027	15.06.2027	163 400 000	163 400 000
Série 44	0.875%	2012–2023	24.03.2023	179 100 000	179 100 000
Série 45	1.375%	2013–2028	27.03.2028	123 800 000	123 800 000
Série 46	1.375%	2013–2023	24.07.2023	77 600 000	77 600 000
Série 47	1.750%	2013–2028	24.07.2028	124 700 000	124 700 000
Série 48	1.625%	2014–2029	08.05.2029	62 000 000	62 000 000
Série 49	0.750%	2014–2024	24.09.2024	125 200 000	125 200 000
Série 50	1.125%	2014–2029	24.09.2029	171 400 000	171 400 000
Série 51	0.125%	2015–2025	27.05.2025	174 500 000	174 500 000
Série 52	0.375%	2015–2030	27.05.2030	217 500 000	217 500 000
Série 53	0.625%	2015–2033	07.09.2033	130 500 000	130 500 000
Série 54	0.320%	2016–2036	09.05.2036	204 700 000	204 700 000
Série 55	0.400%	2016–2031	09.12.2031	175 200 000	175 200 000
Série 56	0.375%	2017–2032	22.06.2032	130 700 000	0
Série 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035	147 500 000	0
Total Prêts					
Total Emprunts obligataires et placements privés				3 196 900 000	3 108 400 000

Les séries marquées par une * consistent en des placements privés. Pour garantir tous les emprunts obligataires et placements privés, la Confédération a accordé des cautions de l'art. 495/496 CO.

Le jour du bilan, tous les intérêts échus sur les emprunts obligataires et placements privés étaient payés.

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

Annotation 4

Investissements financiers

Répartition

Placements à revenus fixes à l'échéance finale
Titres de participation non cotés et
titres de créance

Total investissements financiers

	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Placements à revenus fixes à l'échéance finale	1 630 837	3 291 571
Titres de participation non cotés et titres de créance	2	2
Total investissements financiers	1 630 839	3 291 573

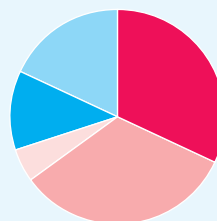
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs d'une solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

Dans la position titres de participation non cotés et titres de créance sont contenus des titres de participation et de créance dont la valeur est corrigée, de la Coopérative Centrale hypothécaire pour la construction de logements CHL, dont le siège est à Olten.

La CHL est une coopérative dont les membres ne disposent que d'une voix, indépendamment de la participation au capital social (art. 885 CO). Il est renoncé à opérer une consolidation avec les comptes annuels CHL, parce que la CCL ne peut exercer aucune influence décisive sur cette société.

Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 54%
- Obligations domiciliées en étranger 46%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 32%
- Obligations domiciliées en étranger 33%
- Placements sur marché financier domiciliés en Suisse 5%
- Actions domiciliées en Suisse 12%
- Actions domiciliées en étranger 18%

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

Annotation 5

Provisions pour	Frais de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques liés aux prêts	Risques de pertes d'intérêts	Réserves de fluctuation	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2015	14 542 327	2 663 650	600 000	9 742 326	2 600 000	30 148 303
<i>Dont à court terme</i>	<i>1 632 138</i>	<i>285 667</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 917 805</i>
Dissolutions (-)	1 632 138	285 667	0	0	0	1 917 805
Utilisations (-)	0	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	4 033 200	710 190	400 000	569 850	0	5 713 240
Etat au 31.12.2016	16 943 389	3 088 173	1 000 000	10 312 176	2 600 000	33 943 738
<i>Dont à court terme</i>	<i>1 769 058</i>	<i>316 499</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 085 557</i>
Dissolutions (-)	1 769 058	316 499	0	0	0	2 085 557
Utilisations (-)	0	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	2 769 300	489 370	400 000	417 300	0	4 075 970
Etat au 31.12.2017	17 943 631	3 261 044	1 400 000	10 729 476	2 600 000	35 934 151
<i>Dont à court terme</i>	<i>1 849 583</i>	<i>335 139</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 184 722</i>

Annotation 6

Positions extraordinaires

Durant l'année sous revue (tout comme l'année précédente), il n'y a pas eu de rendements ni de dépenses extraordinaires.

Annotation 7

Actifs mis en gage

Répartition	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Limites de crédit	6 000 000	6 000 000
Mise à contribution	0	0
Valeur comptable des actifs mis en gage		
Titres	19 772 800	17 713 250

Comptes annuels statutaires 2017

Annexe avec annotations

Annotation 8	Impôts	2017 CHF	2016 CHF
	Charge d'impôt en cours sur le rendement	331 106	227 037

Annotation 9 **Evénements après le jour du bilan**
Depuis la date du bilan, aucun événement susceptible d'influencer la représentativité des comptes annuels 2017 n'est intervenu.

Annotation 10 **Honoraires de l'organe de révision**
La société PricewaterhouseCoopers SA, Zurich, mandatée pour la révision des comptes, a facturé ses prestations de révision pour un montant de CHF 47 000 (année antérieure CHF 49 720).

Comptes annuels statutaires 2017

Utilisation du bénéfice inscrit au bilan 2017

Le comité propose à l'assemblée générale
l'utilisation suivante du bénéfice:

	2017 CHF	2016 CHF
Report du bénéfice	1 825 129	958 771
Bénéfice	1 253 459	866 358
Bénéfice à disposition de l'assemblée générale	3 078 588	1 825 129
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	0	0
Attribution à la réserve volontaire issue du bénéfice	0	0
Report du bénéfice à nouveau	3 078 588	1 825 129



Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de la Coopérative Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL, Olten

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de la Coopérative Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL (ci-après «CCL» ou «coopérative»), comprenant le bilan au 31 décembre 2017, le compte de profits et pertes, le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les états financiers (pages 4 à 17) au 31 décembre 2017 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

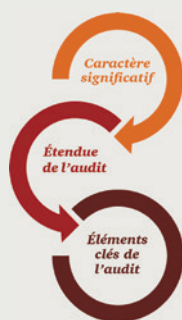
Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé «Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des états financiers».

Nous sommes indépendants de la coopérative, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Notre approche d'audit

Vue d'ensemble



Caractère significatif global: CHF 490 000, soit environ 1% du produit d'exploitation

Nous avons adapté l'étendue de notre audit de manière à effectuer suffisamment de travaux pour être en mesure d'émettre une opinion d'audit sur les états financiers pris dans leur ensemble, en considérant la structure de la société, les processus et contrôles internes relatifs à l'établissement des états financiers et le secteur d'activité de la coopérative.

Le domaine suivant a été identifié comme élément clé de l'audit:

Examen des demandes et emprunts: actualité de valeur des prêts aux membres de la CCL (actifs) et existence d'un cautionnement solidaire valable pour les emprunts émis (passifs).

PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, case postale, 8050 Zurich
Téléphone: +41 58 792 44 00, fax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Comptes annuels statutaires 2017

Rapport de l'organe de révision



Étendue de l'audit

Nous avons défini notre approche d'audit en déterminant le caractère significatif et en évaluant les risques d'anomalies significatives dans les états financiers. En particulier, nous avons tenu compte des jugements lorsqu'ils ont été effectués, par exemple en relation avec des estimations comptables significatives pour lesquelles des hypothèses doivent être choisies et qui reposent sur des événements futurs qui sont par définition incertains. Comme pour tous nos audits, nous avons également considéré le risque que la direction ait pu contourner des contrôles internes, en tenant compte entre autres de l'éventuelle présence de biais subjectifs qui pourraient représenter un risque d'anomalies significatives provenant de fraudes.

Caractère significatif

L'étendue de notre audit a été influencée par le caractère significatif appliqué. Notre opinion d'audit a pour but de donner une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs. Elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se basant sur ceux-ci.

Nous fondant sur notre jugement professionnel, nous avons déterminé certains seuils de matérialité quantitatifs, notamment le caractère significatif global applicable aux états financiers pris dans leur ensemble, tel que décrit dans le tableau ci-dessous. Sur la base de ces seuils quantitatifs et d'autres considérations qualitatives, nous avons déterminé l'étendue de notre audit ainsi que la nature, le calendrier et l'étendue des procédures d'audit et nous avons évalué les effets d'anomalies, prises individuellement ou collectivement, sur les états financiers pris dans leur ensemble.

<i>Caractère significatif global</i>	CHF 490 000
<i>Comment nous l'avons déterminé</i>	environ 1% du produit d'exploitation
<i>Justification du choix de la grandeur de référence pour la détermination du caractère significatif global</i>	Nous avons choisi le produit d'exploitation comme grandeur de référence pour la détermination du caractère significatif, car il s'agit selon nous de la valeur à partir de laquelle la performance opérationnelle de la CCL peut être mesurée durablement.

Nous avons convenu avec le comité de lui rapporter les anomalies supérieures à CHF 24 500 que nous avons constatées lors de notre audit, ainsi que toutes les anomalies en dessous de ce montant mais qui, selon notre jugement, doivent être rapportées pour des raisons qualitatives.

Éléments clés de l'audit au titre de la circulaire 1/2015 de l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR)

Les éléments clés de l'audit sont les éléments qui, selon notre jugement professionnel, ont la plus grande importance pour notre audit des états financiers pour l'exercice sous revue. Nous avons examiné ces éléments dans le cadre de l'audit des états financiers et les avons pris en compte pour l'élaboration de notre opinion d'audit. Cependant, nous ne délivrons pas d'opinion d'audit distincte à leur sujet.



Examen des demandes et emprunts: actualité de valeur des prêts de la CCL (actifs) et existence d'un cautionnement solidaire valable pour les emprunts émis (passifs)

Éléments clés de l'audit

L'objet de la CCL est de lever des fonds pour les membres (maîtres d'ouvrage) qui ont pour but d'encourager, par des financements à faible taux d'intérêt, la construction de logements d'utilité publique. La collecte de fonds s'effectue par l'émission publique d'emprunts par obligations.

Pour les prétentions vis-à-vis des maîtres d'ouvrage participant aux emprunts, il existe un risque de crédit pour la CCL. À titre de garantie, ces derniers doivent fournir des titres hypothécaires sur des immeubles d'habitation en Suisse ou d'autres couvertures courantes. En outre, dans le cadre de l'accord concernant les mesures de garantie des emprunts en cours de la CCL, la Confédération suisse s'est de plus engagée, en cas de difficultés de paiement d'un maître d'ouvrage à l'égard de la CCL, à mettre des fonds à disposition pour que celui-ci puisse honorer les intérêts à l'égard de ses créanciers obligataires ou pour que des parts d'emprunts en danger puissent être reprises prématurément et remplacées.

Les emprunts émis par la CCL sont garantis par la Confédération suisse par le biais d'un engagement de caution solidaire.

Nous considérons l'examen des demandes et les emprunts comme un élément clé de l'audit: d'une part, concernant l'évaluation de l'actualité de valeur de la garantie des emprunts accordés aux maîtres d'ouvrage et, d'autre part, en raison de l'existence d'un cautionnement valable de la Confédération pour les emprunts par obligations en cours. Au 31 décembre 2017, la CCL avait accordé des quotes-parts d'emprunt et avait contracté des emprunts par obligations et des placements privés en cours à hauteur de CHF 3 196 900 000.

Manière dont les éléments clés ont été examinés

Nous avons évalué le caractère approprié du processus mis en œuvre pour l'examen des demandes et l'octroi de prêts et avons procédé à un examen par sondages des demandes de prêts. Nous avons en outre évalué les mesures pour la surveillance des quotes-parts d'emprunt pendant la durée. Ces contrôles sont expliqués plus en détail ci-après:

- Nous avons discuté avec les responsables au sujet du processus mis en œuvre pour l'examen des demandes et l'octroi des prêts et consulté les documents de processus correspondants. Leur objectif est de garantir qu'un crédit ne soit accordé qu'à des maîtres d'ouvrage qui remplissent les exigences en matière de capacité de crédit et d'honorabilité conformément aux critères d'autorisation de la CCL.

Par ailleurs, nous avons procédé à un examen par sondages des demandes approuvées de maîtres d'ouvrage pour une quote-part d'emprunt. Nous avons évalué à cette occasion si les directives internes définies ont été appliquées pour le calcul et l'évaluation, si la demande a été approuvée par le comité et si l'octroi du prêt est acceptable au vu du dossier (capacité de crédit et honorabilité du bailleur de logement). Lors de nos contrôles, nous n'avons constaté aucun écart par rapport aux directives internes.

- Pour l'évaluation de l'actualité de valeur des quotes-parts d'emprunt, nous avons notamment réalisé les procédures d'audit suivantes: Pour l'évaluation de la solvabilité maîtres d'ouvrage, nous avons examiné les notations des maîtres d'ouvrage établies par un organe de révision externe indépendant sur la base des bouclements des comptes ainsi que d'autres documents des membres. Nous avons évalué le caractère approprié de la prise en compte des notations dans les procédures de la CCL pour la surveillance des maîtres d'ouvrage ainsi que la détermi-



nation des provisions pour intérêts et risques de défaillance.

Pour évaluer la qualité de la garantie, nous avons examiné les résultats du contrôle des objets.

Nous considérons que la procédure choisie par la CCL constitue une base appropriée pour démontrer l'actualité de valeur des quotes-parts d'emprunt en cours.

Par ailleurs, nous avons évalué la méthode et l'exactitude du calcul pour la détermination des provisions pour risques de perte d'intérêts. Les résultats de notre audit viennent confirmer les provisions de CHF 10 729 476 (31 décembre 2017) constituées pour les risques de perte d'intérêts.

- Nous avons vérifié si l'engagement de cautionnement de la Confédération suisse était disponible pour les emprunts par obligations nouvellement émis au cours de l'exercice (série 56 et série 57). Nous constatons que pour l'ensemble des emprunts par obligations et placements privés en cours, d'un montant de CHF 3 196 900 000 (voir page 13, remarque 3), un engagement de cautionnement de la Confédération suisse était disponible.

Responsabilité du comité pour les états financiers

Le comité est responsable de l'établissement des états financiers en conformité avec les exigences légales et les statuts. Le comité est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, le comité est responsable d'évaluer la capacité de la coopérative à poursuivre son exploitation. Il a de plus la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la coopérative à poursuivre ses activités et d'établir les états financiers sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des états financiers

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé en conformité avec la loi suisse et les NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il

Comptes annuels statutaires 2017

Rapport de l'organe de révision



est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se basant sur ceux-ci.

Un descriptif plus détaillé de nos responsabilités dans l'audit des états financiers consolidés est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Ce descriptif fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 906 CO en relation avec l'art. 728a, al. 1, ch. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des états financiers, défini selon les prescriptions du comité.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi de l'excédent d'actifs est conforme à la loi suisse et aux statuts. Nous recommandons d'approuver les présents états financiers.

PricewaterhouseCoopers SA

A handwritten signature in blue ink that reads 'Schürmann'. To the right of the signature is a small red circular stamp containing a white cross, which is the logo of the Swiss Confederation.

Hugo Schürmann
Expert-réviseur
Réviseur responsable

A handwritten signature in blue ink that reads 'Studer'. To the right of the signature is a small red circular stamp containing a white cross, which is the logo of the Swiss Confederation.

Valentin Studer
Expert-réviseur

Zurich, le 23 mars 2018



Leberngasse 9
Case postale
4601 Olten

Téléphone 062 206 06 16
Téléfax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch